

KREIS : OSTALB
STADT : ELLWANGEN
GEMARKUNG : ELLWANGEN
FLUR :

PLANGEBIET NR: 61.4001.2

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS
§ 2 ABS. 1 BAUGB
GEFASST AM 01.04.1993
UND IM AMTSBLATT NR.
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
AM

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS
§ 3 ABS. 1 BAUGB
LAUT BESCHLUSS VOM 27.09.2001
DURCHGEFÜHRT
VOM 15.10.2001 BIS 26.10.2001

ENTWURF GEFERTIGT
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST

DEN 08.04.2002

Wd. - Steg

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM 02.05.2002
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS
§ 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG
IM AMTSBLATT NR. 19
VOM 17.05.2002 BIS 17.06.2002

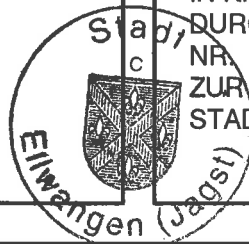
SATZUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS §10 BAUGB U. § 74 LBO
VOM GEMEINDERAT GEFASST

AM 18.07.2002

ENTWICKELT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB
AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
RECHTSVERBINDLICH
SEIT 08.01.1977 / 15.05.1982 / 20.09.1996

AUSGEFERTIGT:
ELLWANGEN/J., DEN 23.07.2002

GEZ. BUX
BÜRGERMEISTER



IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR. 31 AM 02.08.2002
ZUR BEURKUNDUNG
STADTBAUAMT ELLWANGEN/JAGST
DEN 27. AUG. 2002

[Handwritten signature]

ELLWANGEN

BEBAUUNGSPLAN "WOHNEN AM BAHNHOF - KARLSTRASSE SÜD"

TEIL 1 - LAGEPLAN + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN +
ZEICHENERKLÄRUNG

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN



Bebauungsplan "Wohnen am Bahnhof - Karlstraße Süd"

Textliche Festsetzungen

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90 - vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I, Seite 58).

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzungen

(§ 9 (1) 1 und § 6 BauNVO)

- 1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.
- 1.2 Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO, die im Mischgebiet allgemein zulässigen Einrichtungen § 6, (2) 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne § 4a (3) 2 BauNVO).
Ausnahmen im Sinne § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) Bau NVO nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§9(1)1 BauGB i.V.m. §§ 16,17, 18, 19 und 21 BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ),
Im Plangebiet wird die zulässigen Grundflächenzahl durch Planbeschreibung festgesetzt.
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Die im Plan festgesetzten max. Gebäudehöhen beziehen sich auf den Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut an den Traufseiten.

Ausnahme

Gebäudeteile die baulich und gestalterisch von untergeordneter Bedeutung sind, dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe bis zu 1,5 m überschreiten.

3 Bauweise

(§9(1)2 BauGB i.V.m. § 22 (1) und (4) BauNVO)

Die Bauweise ist als offene oder abweichende Bauweise (a) festgesetzt.
In Gebieten mit abweichender Bauweise können die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1), 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)

Ausnahmen

Als Ausnahme können Gebäudeteile um bis zu 2,0 m hinter die festgesetzte Baulinie zurücktreten. Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen bis zu 2,0 m überschritten werden.

5 Nebenanlagen

(§ 9 (4) BauGB und § 12 (6) BauNVO)

Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur als Tiefgaragen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB i.V. mit 74(3) LBO)

6.1 Zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen.

Tiefgaragen sind erdüberdeckt herzustellen und zu begrünen. Die Mindeststärke der Erdüberdeckung muss 0,6 m betragen.

7 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 9(1) 24 und (6) BauGB)

7.1 Lärmschutz

Im Plangebiet sind aufgrund von Geräuschimmissionen aus Verkehrslärm gemäß § 9 BauGB für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.

8 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9(1)25a und b BauGB)

8.1 Für die im Plan festgesetzten Flächen und Einzelbäume sind standorttypische, als heimisch geltende Arten (Laubgehölze, Wildstauden usw.) zu verwenden.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und insbesondere während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch entsprechende Neupflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

8.2 Dachbegrünung

Flachdächer sind mindestens zu 80% extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

Substrathöhe > 10 cm.

Dachflächen die eine Größe von 150m² überschreiten: Substrathöhe >6 cm.

9 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers:

(§ 9 (1), 25a und b BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von 0,5 m zu dulden.

B. Sicherung der Bauleitplanung

1 Teilungsgenehmigung

(§19 (1) BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen Grundstücksteilungen zu Ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.

C. Hinweise

1. Hinweis des Landesdenkmalamtes:

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

Archäologische Denkmalpflege: Sollten im südliche Planteil weitere Bodeneingriffe stattfinden, so ist das Landesdenkmalamt, Referat Mittelalterarchäologie, zu beteiligen, da im Rahmen der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung am Sebastiansgraben mit Funden und Befunden zu rechnen ist, denen gegebenenfalls Kulturdenkmaleigenschaft zu kommt.

2. Hinweis auf Wasserentsorgung:

Grund- und Quellwasserentsorgung: Grundstückseigentümer sind verpflichtet vorhandene Drainagen und Quellen, die im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben festgestellt werden, dem Städt. Tiefbauamt zu melden. Wo technisch möglich ist das Quellwasser direkt in den öffentlichen Wassergraben zu leiten, ansonsten ist in die in der Regel neben dem öffentlichen Kanal liegende öffentliche Drainage einzuleiten.

Von neu geplanten Gebäuden sind, soweit als möglich, die anfallenden Regenwasser von Dachflächen zu versickern oder über Regenrückhalteeinrichtungen (Zisterne) gedrosselt abzuleiten.

3. Hinweise auf Pflichten der Eigentümer: (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper mit Zubehör, sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

4. Freiflächengestaltung (§ 74 (1), 2 LBO)

Den Bauvorlagen soll mit dem Stellplatznachweis ein Freiflächengestaltungsplan M = 1:200 (Bepflanzungsplan) beigefügt werden

5. Kriminalprävention

Die kriminalpolizeilichen Beratungsstelle bietet eine individuelle und kostenlose Bauplanberatung für Architekten und Bauwillige an.

6. Altlasten

Für den Bereich Flst.Nr.: 1206/5 (alter ZOB) wurde im Jahr 1997 eine Untersuchung auf Ablagerungen bzw. Altlasten durchgeführt. Aufgrund des Ergebnisses ist davon auszugehen, dass der beim Aushub anfallende Boden großteils entsorgt bzw. aufbereitet werden muss. Außerdem sind im Plangebiet aus den historischen Erhebungen altlastenverdächtiger Flächen, folgende Flächen kartiert : Flst.Nr.: 1185, 1206/1, 1206/5, 1205 und 1184 (siehe dazu auch Begründung Punkt 5.4 Altlasten)

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER NUTZUNG



Mischgebiet
(§ 8 BauNVO)



Grünanlage / privat
(§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 16 bis 21a BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
45°-48° Dachneigung (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)
SD Dachform - Satteldach
FD Dachform - Flachdach
TH Traufhöhe

BAUWEISE

a Bauweise (§ 22 BauNVO)

NUTZUNGSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform + Neigung	Bauweise
Gebäudetiefe bzw. Traufhöhe	

GRÜNORDNUNG

Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB)

Einzelbäume



Buschgruppen



Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)
groß- und mittelkronige Laubbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN



Steilung der baulichen Anlagen



vorgesehene Grundstücksgrenzen



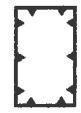
Elektrizität:
Umformerstation (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 BauGB)



Leitungsrecht



Bau- und Kurstdenkmal



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)
Lärmpegelbereich

LB

VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11, 20 und Abs. 2 BauGB)



Öffentlicher Parkplatz



Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen (i.S. von § 127 Abs. 2, Nr. 3 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



BEGRENZUNGSLINIEN

Baugrenze
Baulinie
überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
nicht überbaubare Fläche



St / TG / Ga
Steilplätze / Tiegarage / Garagen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Ursprünglicher Geltungsbereich von Beb. Plänen
entsprechend Planelnschrieb



KREIS : OSTALB
STADT : ELLWANGEN
GEMARKUNG : ELLWANGEN
FLUR :

PLANGEBIET NR: 61.4001.2

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS
§ 2 ABS. 1 BAUGB
GEFASST AM 01.04.1993
UND IM AMTSBLATT NR.
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
AM

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS
§ 3 ABS. 1 BAUGB
LAUT BESCHLUSS VOM 27.09.2001
DURCHGEFÜHRT
VOM 15.10.2001 BIS 26.10.2001

ENTWURF GEFERTIGT
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST

DEN 08.04.2002



ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM 02.05.2002
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS
§ 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG
IM AMTSBLATT NR. 19
VOM 17.05.2002 BIS 17.06.2002

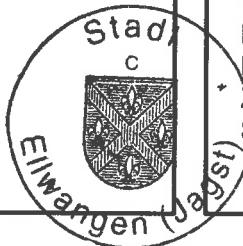
SATZUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS §10 BAUGB U. § 74 LBO
VOM GEMEINDERAT GEFASST

AM 18.07.2002

ENTWICKELT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB
AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
RECHTSVERBINDLICH
SEIT 08.01.1977 / 15.05.1982 / 20.09.1996

AUSGEFERTIGT:
ELLWANGEN/J., DEN 23.07.2002

GEZ. BUX
BÜRGERMEISTER



IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR. 31 AM 02.08.2002
ZUR BEURKUNDUNG
STADTBAUAMT ELLWANGEN/JAGST
DEN .. 27. AUG. 2002

ELLWANGEN



BEBAUUNGSPLAN "WOHNEN AM BAHNHOF - KARLSTRASSE SÜD"

TEIL 1 - LAGEPLAN + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN +
ZEICHENERKLÄRUNG

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Wohnen am Bahnhof - Karlstraße Süd"

Textliche Festsetzungen

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90 - vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I, Seite 58).
In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1 Dachgestaltung

(§ 74 (1) 1 LBO)

- 1.1 Satteldächer sind mit einer Neigung entsprechend Planeintrag, jedoch mit beidseitig gleicher Neigung zulässig.
Flachdächer sind zu begrünen (siehe Punkt 6.2)
- 1.2 Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
- 1.3 Je Gebäude sind jeweils einheitliche Dachaufbauten wie folgt zugelassen:
Dachaufbauten dürfen die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Sie müssen waagrecht vom Hausgrund gemessen einen Abstand einhalten von mind.:
- 0,50 m zur Traufe,
 - 1,50 m zum Giebel und
 - 1,50 m zu den Ortgängen.

2 Gestaltung von Nebenanlagen

(§74 (1) 1 LBO)

Plätze für bewegliche private Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück, straßenseitig in die Hauptgebäude, in Garagenbauten, in Pergolabauten oder in Grundstückseinfriedigungen zu integrieren.

3 Werbeanlagen

(§74 (1) 2 LBO)

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 3.2 Werbeanlagen dürfen nicht größer als maximal 5 m² sein.
Sie dürfen die Gebäudetraufe nicht überschreiten.
- 3.3 Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht ist nicht zulässig.

4 Einfriedigungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

- 4.1 Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen darf 0,80 m nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind als transparente Holzzäune, Hecken oder bepflanzte Maschendrahtzäune mit mindestens einem Rank- oder Schlinggewächs pro 15 lfm zulässig.
- 4.2 Entlang der Grundstücksgrenzen Flst.1184 zum Grünstreifen entlang der Bahnhofstraße ist eine Mauer mit einer Höhe von max. 2.00 m zulässig. Entlang der Grenze zum Sebastiansgraben kann die Mauer eine Höhe bis max. 2,50 m erreichen. Die Mauer muss

aus Sandstein hergestellt, Sandsteinverblendet, oder weiß verputzt werden. Die Höhe der Mauer ist straßenseitig zu messen.

5 Aufschüttungen und Abgrabungen:

(§ 74 (1) 3 LBO und § 9 (1), 17 BauGB)

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

6 Rundfunk- und Fernsehantennen:

(§ 74 (1) 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne oder ein farblich angepasster Parabolspiegel zulässig.

7 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 (3) 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund § 74 LBO ergangenen Bestandteilen der Satzung zuwiderhandelt.